



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: GODINË BANIMI DHE
SHËRBIMESH 14 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE
NË RRUGËN “JAVER MALO”, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË “NO – MA CONSTRUCTION” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 16.07.2025

Ark. JULIAN BEOIRI Lic. A.2033/1
DISPACED (Dialectics of Space Design)

NO – MA CONSTRUCTION” SH.P.K.”

NO-MA CONSTRUCTION
Sh.p.k.
NUIIS : M515780100
TIRANË - ALBANIA

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin:

GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 14 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "JAVER MALO", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "NO – MA CONSTRUCTION" SH.P.K., bazuar ne:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, date 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14/04/2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën "Javer Malo", Tiranë me distancë prej 2.3 km nga qendra e qytetit, në Njësinë Bashkiake Nr. 7, në zonën perëndimore të Tiranës. Zona përreth sheshit karakterizohet nga banesa individuale të ndërtuara në mënyrë informale kryesisht pas viteve '90 dhe objekte të reja shumëkatëshe në ndërtim me funksion kryesisht banim dhe shërbime. Në verilindje, sheshi kufizohet me rrugën "Gaço Avrazi", ndërsa në jug kufizohet me objektet në ndërtim "VIVA 1" me lartësi 10 kate dhe VIVA 2" me lartësi po 10 kate. Në perëndim sheshi i ndërtimit kufizohet me një rrugë të re, e cila sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë do të lidhë rrugën "Javer Malo" me rrugën "Gaço Avrazi".



Fig. 1. Vendndodhja e pronës në raport me qendrën e qytetit të Tiranës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Në rishikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 66, date 12.07.2022, sheshi i ndërtimit ndodhet në njësinë strukturore TR/381. Kjo zonë e planit, e cila shtrihet në një sipërfaqe totale 4.42 ha, parashikon ndërtime me funksion kryesisht banim. Vihet re afërsia me lumit e Lanës, një element natyror me potencial të lart për t'u kthyer në hapësirë rekreative. Lidhja e rrugës “Javer Malo” me rrugën “Stavri Themeli” siguron akses të dretpërdrejtë në “Rrugën e Kavajës”, një prej arterieve kryesore të qytetit.



Fig. 2. Fragment nga PPV (burimi AKPT/e-Planifikimi).

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim



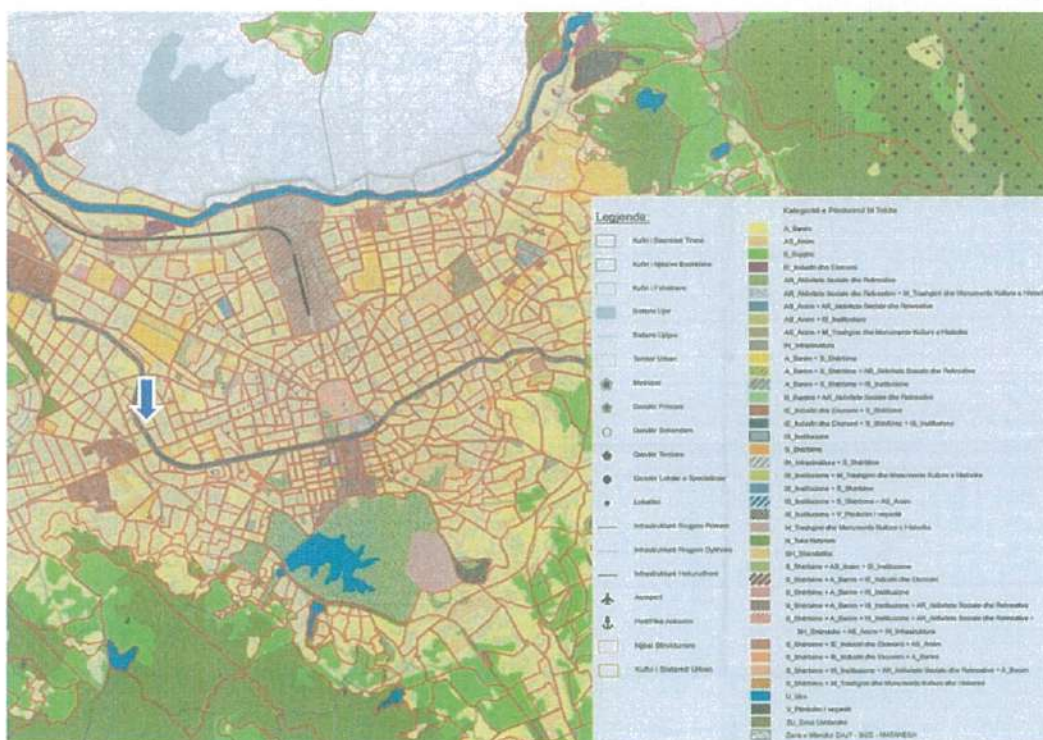


Fig. 5. Harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive në nivel qyteti.

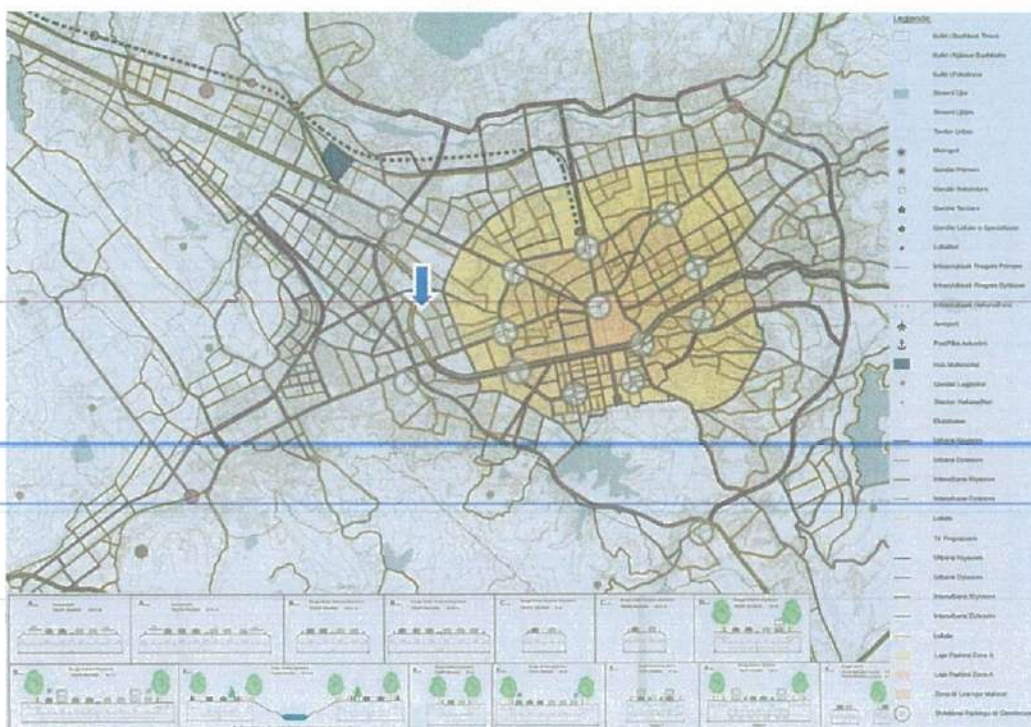


Fig. 6. Harta e infrastrukturave të transportit në nivel Bashkie.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese



Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën “Javer Malo” me distancë ajrore prej 2.3 km nga qendra e qytetit të Tiranës. Ky shesh karakterizohet nga një terren kryesisht i sheshtë me lartësi afërsisht 88m mbi nivelin e detit, me një formë pothuajse trekëndore të orientuar përkatësisht në drejtimet Veri-Lindje-Perëndim. Në raport me qytetin, sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën e tij perëndimore, pranë lumit të Lanës, i favorizuar nga mikroklima që ofron ky element natyror. Sheshi i ndërtimit përbëhet nga pronat me nr. Pasurie: 9/657 , 9/415 , 9/22 , 9/21 , 9/20 , 9/340 , 9/383 , 9/144, në Zonën Kadastrale 8220, me sipërfaqe totale 3005.1m²; me adresa të pasurive Tiranë.

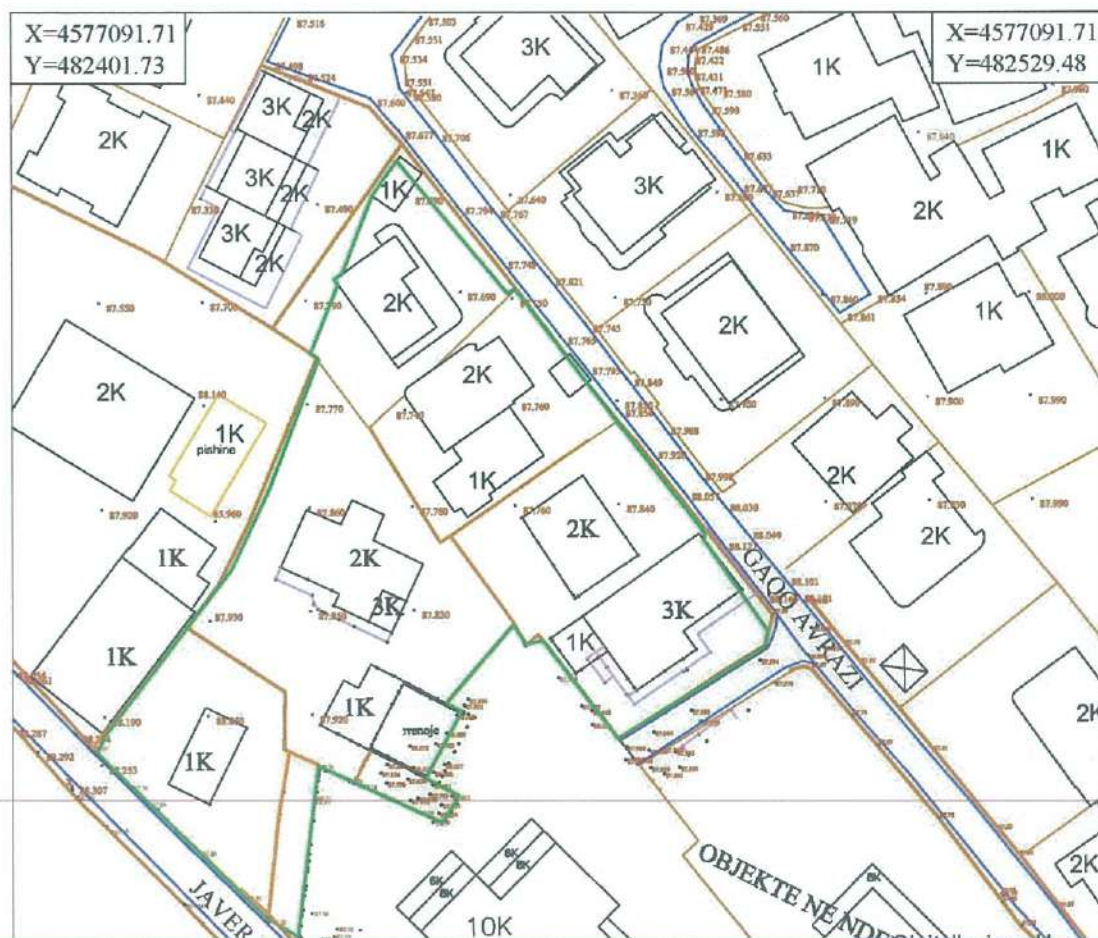


Fig. 7. Rilevimi i gjendjes faktike dhe kufiri i pronës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Kategoria e përdorimit kryesor në njësinë strukturore TR/381 është A_Banim. Objekti do ketë dy hyrje të dedikuara për banorët: përkatësisht nga ana jug-lindore, në mesin e gjatësisë së fasadës, me dalje në rrugën “Gaço Avrazi”, dhe nga ana veri-perëndimore, me dalje në rrugën e re, e cila është projektuar të lidhë rrugën “Gaço Avrazi” me rrugën “Javer Malo”.



Objekti është projektuar me dy nyje të qarkullimit vertikal, përkatësisht me dy ashensorë dhe një shkallë antizjarr secila. Të katërt ashensorët e vendosur në objekt do të jenë në shërbim të banorëve.

Kati përdhe i objektit është projektuar për t'u përdorur për shërbime në funksion të banorëve apo komunitetit të zonës. Ky kat do të ketë një lartësi prej 5.5m, pra me i lart se katet e banimit, për të përmbushur nevojat hapësinore të shërbimeve.

Apartamentet janë projektuar të ndërtohen nga kati i parë deri në katin e trembëdhjetë. Kati tip i banimit do të ketë 12 apartamente të cilat do të jenë kryesisht të tipologjisë 1+1 dhe 2+1, dhe një përqindje e vogël e apartamenteve 3+1.

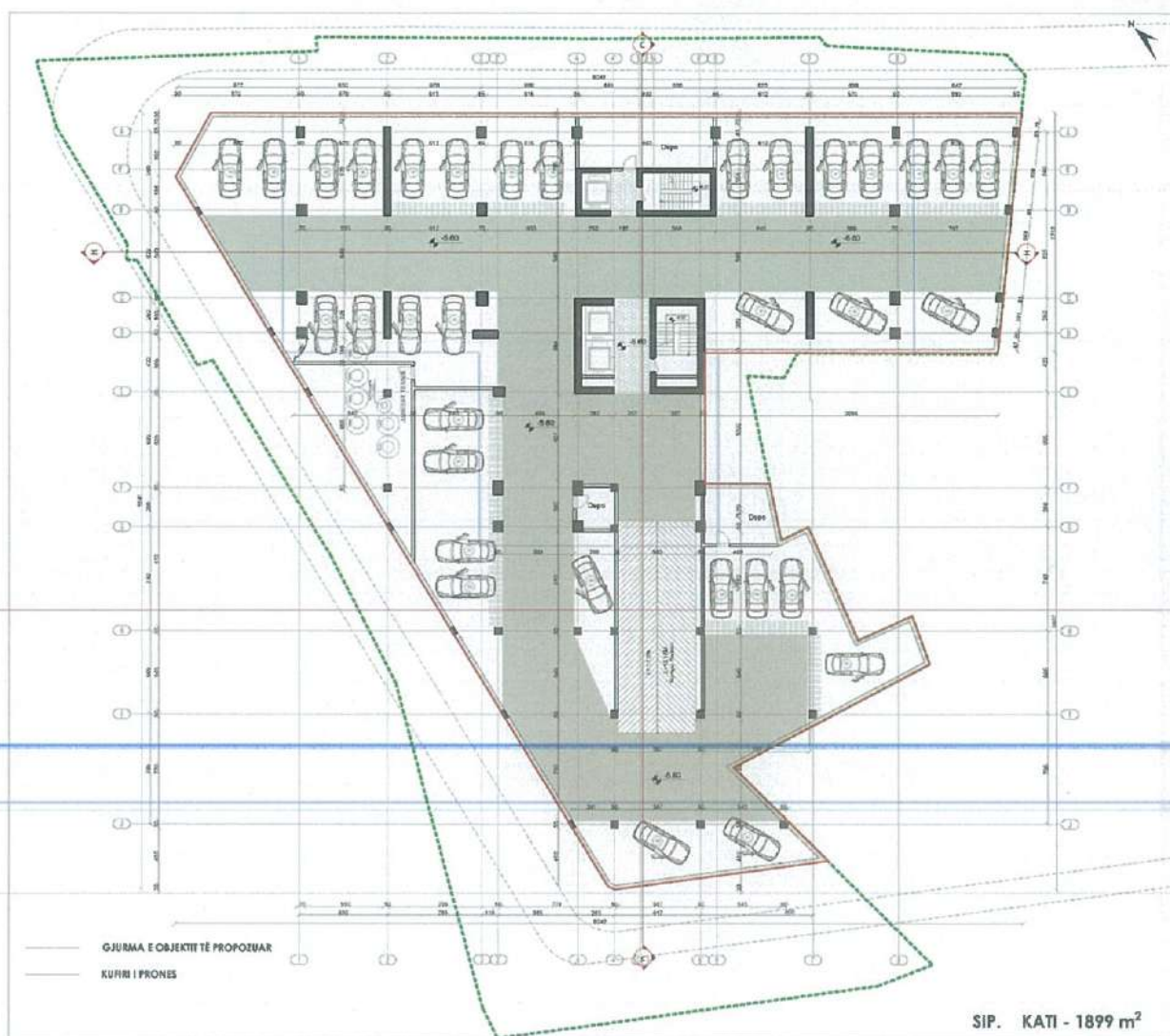


Fig. 8. Planimetria e Katit -2, Funkzioni Parkim + Teknik, Sip Kati 1899m².



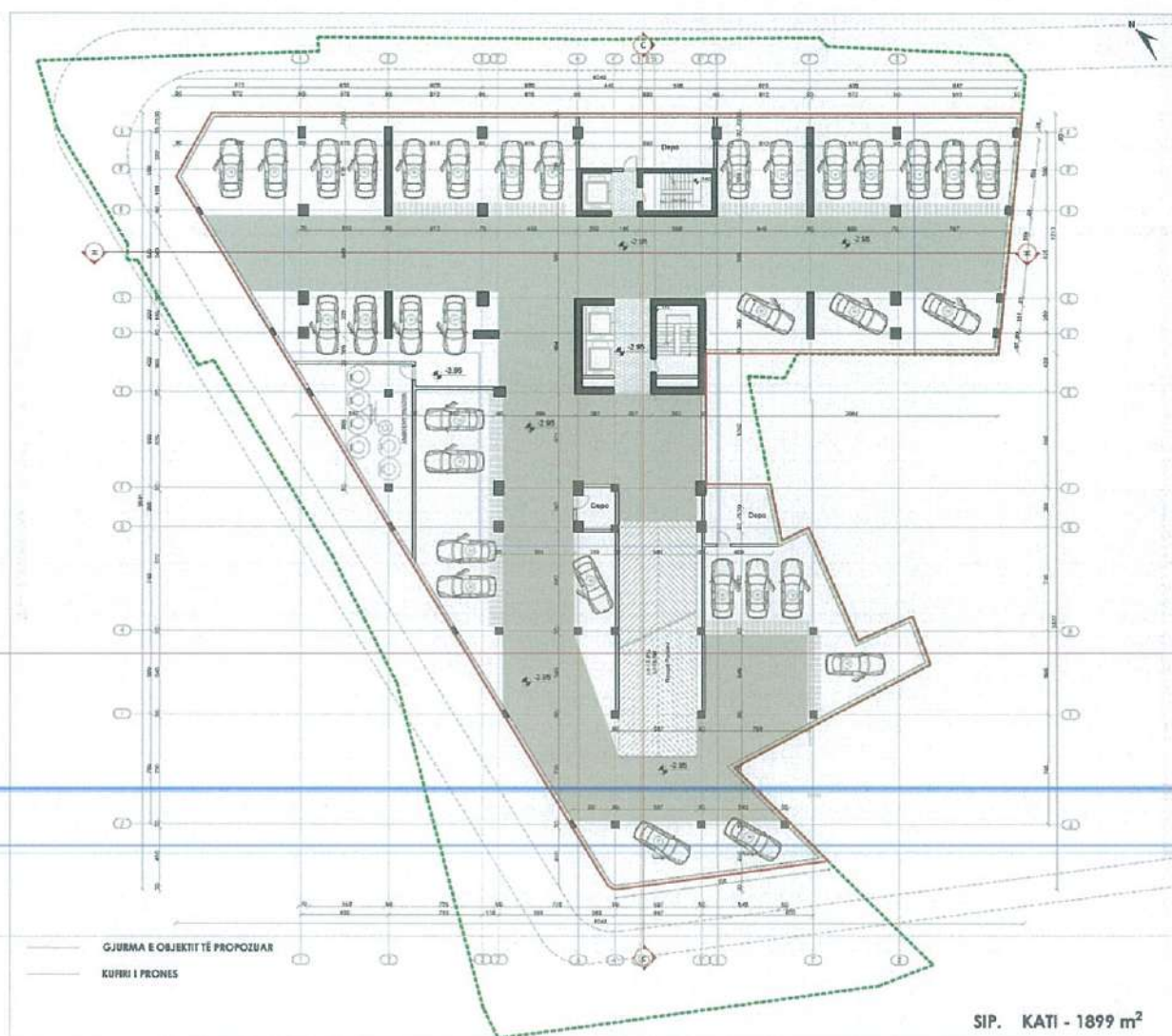


Fig. 9. Planimetria e Katit -1, Funksioni Parkim + Teknik, Sip Kati 1899m².





Fig. 23. Planimetria e Katit 13, Funkioni Banim, Sip Kati 950m².



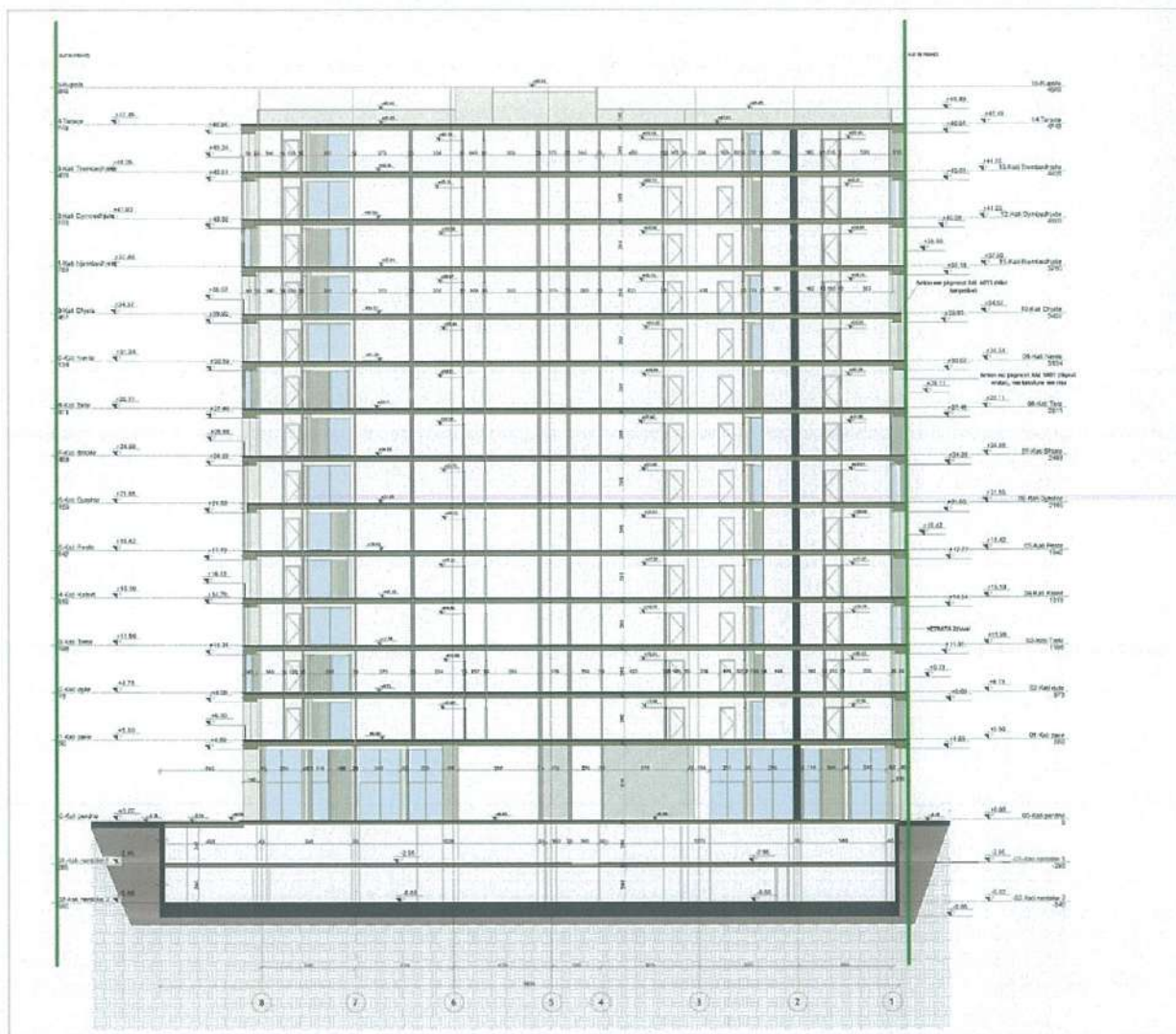


Fig. 24 Prerja H-H



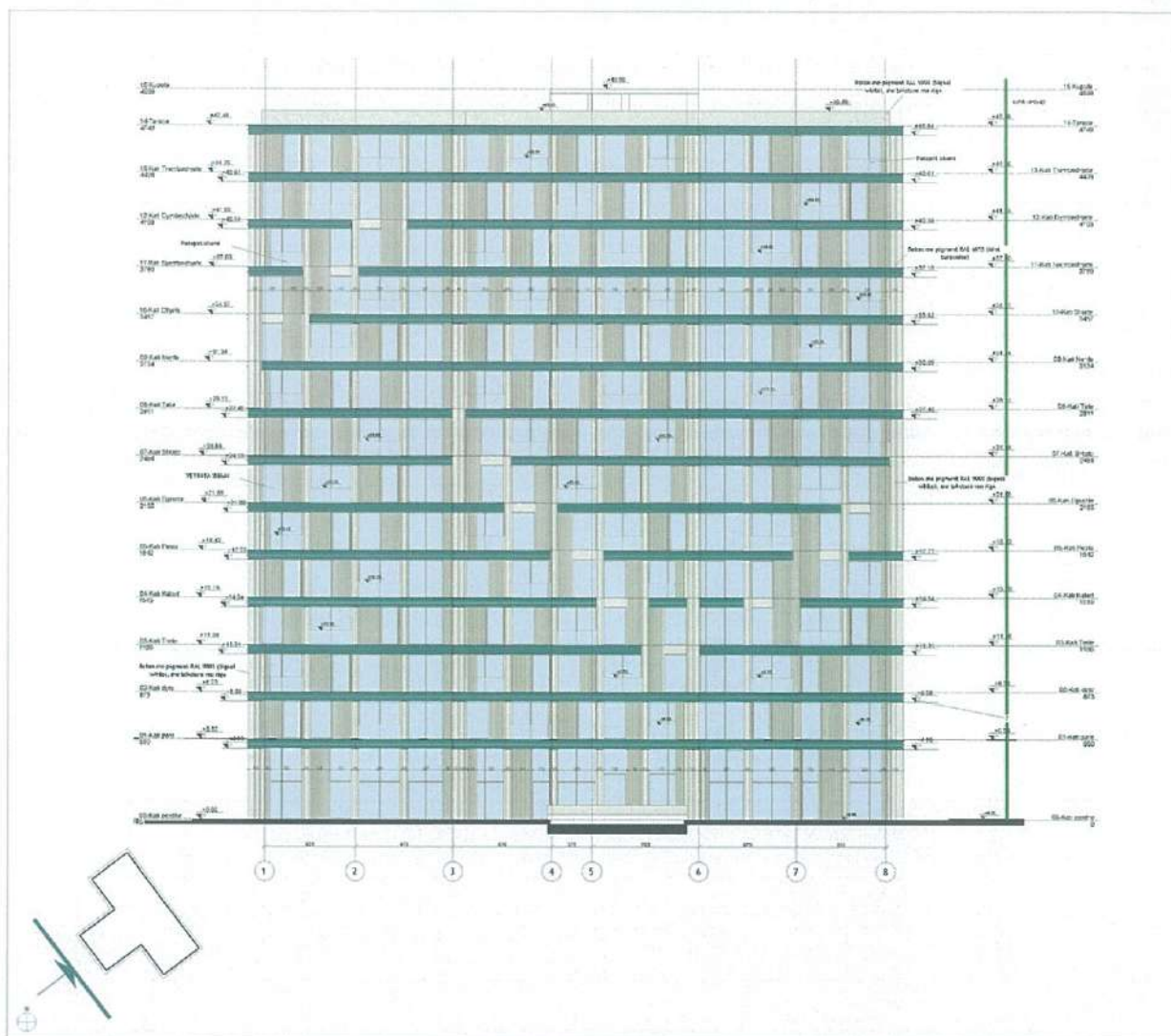


Fig. 25 Fasada Jugore



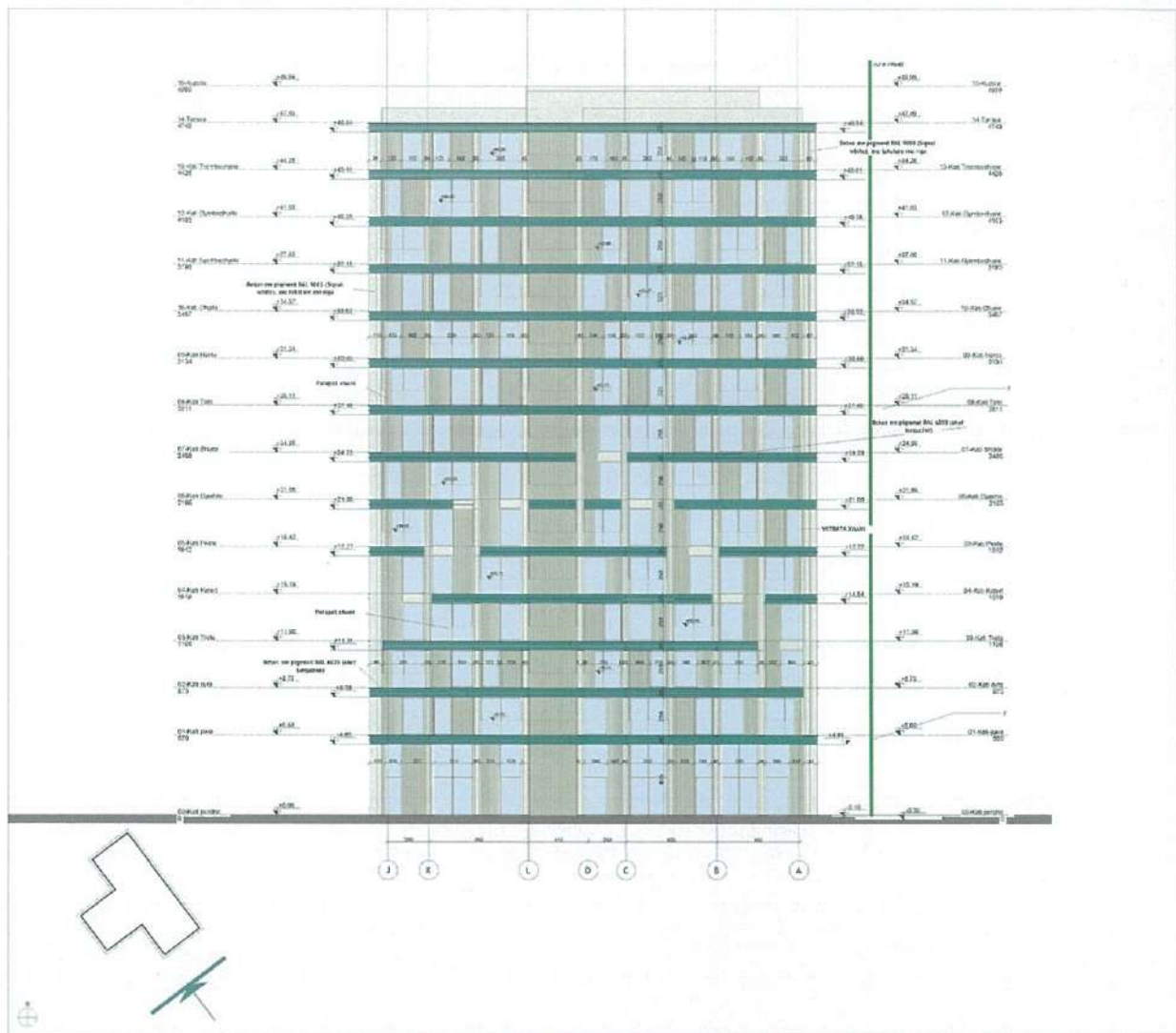


Fig. 26 Fasada Lindore



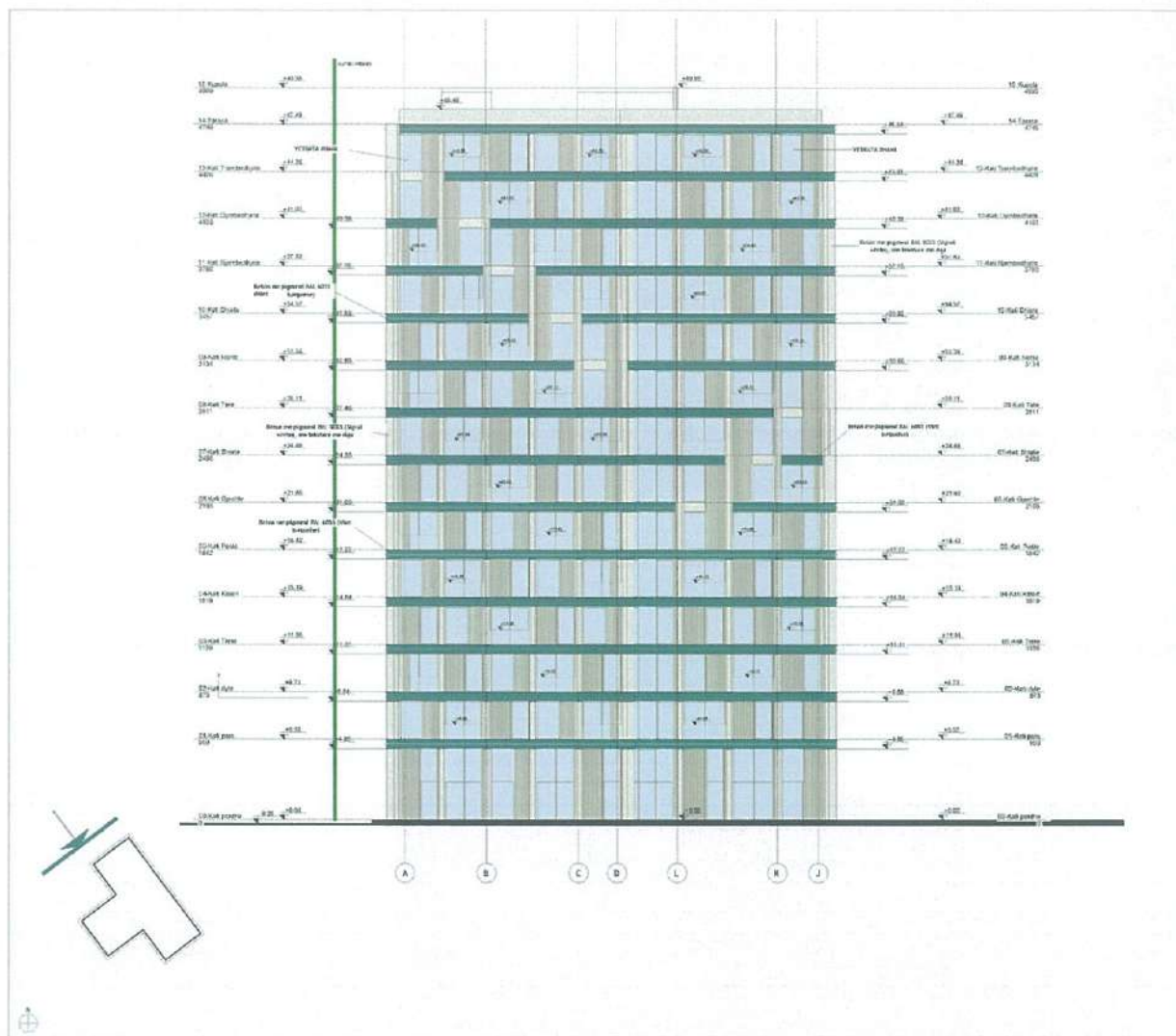


Fig. 27 Fasada Perendimorë



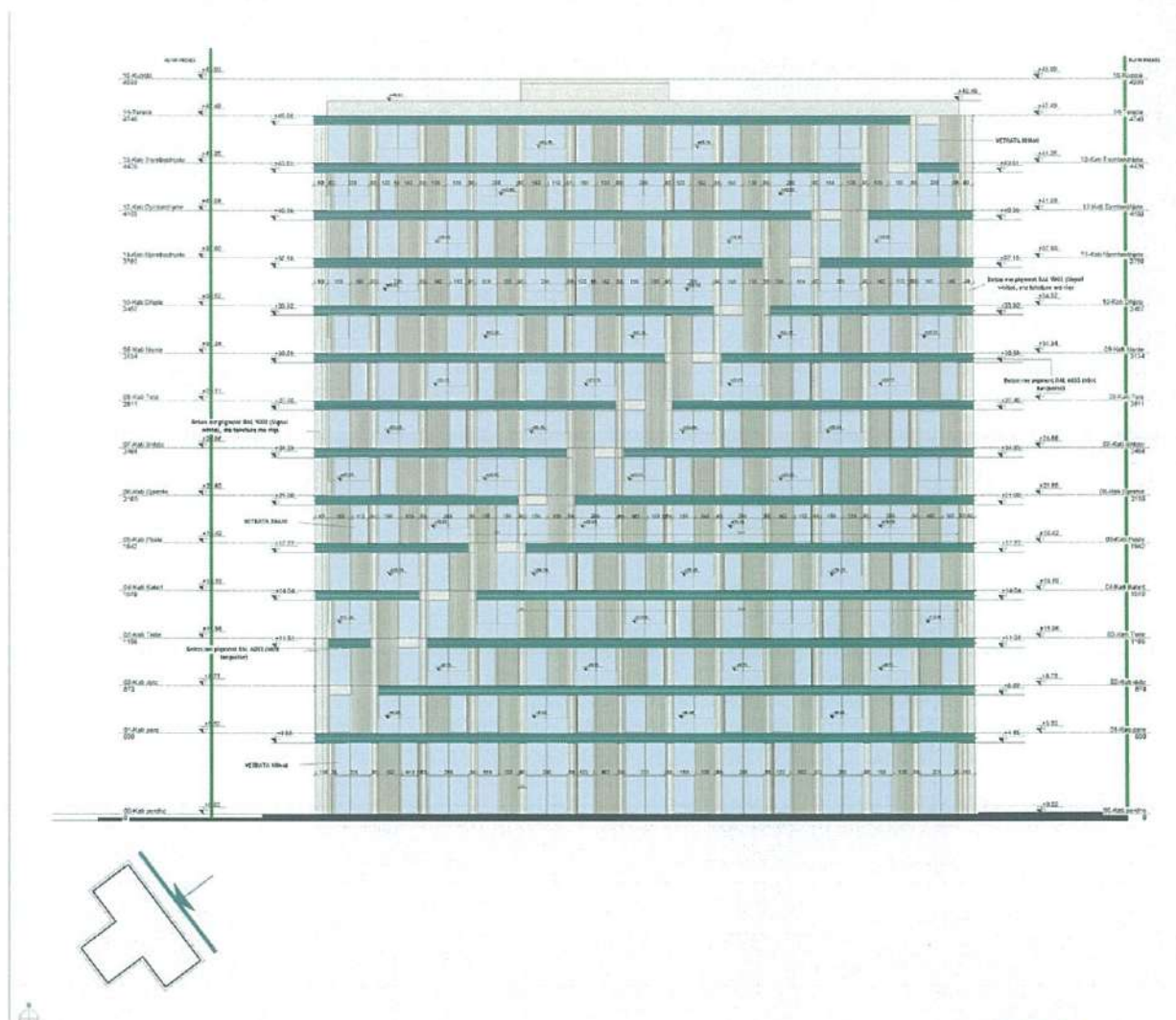


Fig. 28 Fasada Veriore



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Nje element i rëndësishëm arkitekturor që karakterizon këtë objekt është trajtimi i fasadës, e cila siguron mbrojtje optimale ndaj agjentëve atmosferike duke mirëmbajtur nivel të lart estetike në arkitekturë. Përdorimi i kombinuar i tre moduleve kryesore: mur betoni me riga në formë trekëndore, mur betoni me riga në formë gjysmë-rrethore dhe llozha drejtkëndore me thellësi 1,5m dhe me parapet xhami, gjeneron një fasadë në dukje dinamike por lehtësisht të ndërtueshme. Kufizimi i kateve në lartësi me breza të dhëmbëzuar dhe me thellësi 1m rrit qasjen horizontale të objektit, duke e bërë lehtësisht të integrueshëm në kontekstin urban të zonës.



Fig. 29. Pamje e jashtme e objektit dhe trajtimi i fasadës në katet e para.



Fig. 30. Trajtimi modular i fasadës..





Fig. 31. Pamje e jashtme e objektit parë nga këndi jug-lindor.



Fig. 32. Trajtimi modular i fasadës.



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3005.1 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	950 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	13300 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3798 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	17098 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.43
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	47.49 m
Numri i kateve mbi tokë:	14 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK 8220

Nr. pasurie 9/657, 9/415, 9/22, 9/21, 9/20, 9/340, 9/383, 9/144.

Kufizimet:

Veri: me pronën 9/327; (rrugë ekzistuese).

Jug: me pronën 9/144; (rrugë ekzistuese).

Lindje: me pronën 9/326, 9/201, 9/224; (rrugë ekzistuese).

Perëndim: me pronën 9/556, 9/454; (rrugë në projekt).

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 5.4 m - 14.5 m.

Jug: 14.4 m - 32.6 m.

Lindje: 1.95 m - 7.6 m.

Perëndim: 4.7 m - 16.65 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 9.6 m - 18.6 m. Jug: 36 m. Lindje: 9.6 m. Perëndim: 9.7 m - 14.45 m.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pjesën veriore dhe veri-perëndimore të pronës është parashikuar një park i vazhduar, përgjatë perimetrit të objekti, me gjelbërim të ulët dhe të mesëm dhe në shërbim të banorëve.

Me dy kate nëntokë, godina ofron 66 vende parkimi.



Fig. 33. Plani i Sistemit.

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Shërbimet janë të vendosura në katin përdhe, të pozicionuara përgjatë perimetrit të objektit dhe me dalje të drejtpërdrejtë në fasadë. Referuar pozicionimit të gjurmës së objektit në raport me kufijtë e pronës, hyrja për në parkim është propozuar nga rruga “Javer Malo”, në anën jugore. Aksesit në katet e nëntokës realizohet me rampë 17%, nën gjurmën e objektit.

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.
- respekton plotësisht propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- Rrugët “Javer Malo” dhe “Gaço Avrazi” konturojnë pronën në jug dhe veri-lindje, ndërsa rruga e re, e projektuar për të lidhur rrugët “Javer Malo” dhe “Gaço Avrazi”, e konturon pronën në anën veri-perëndimore.



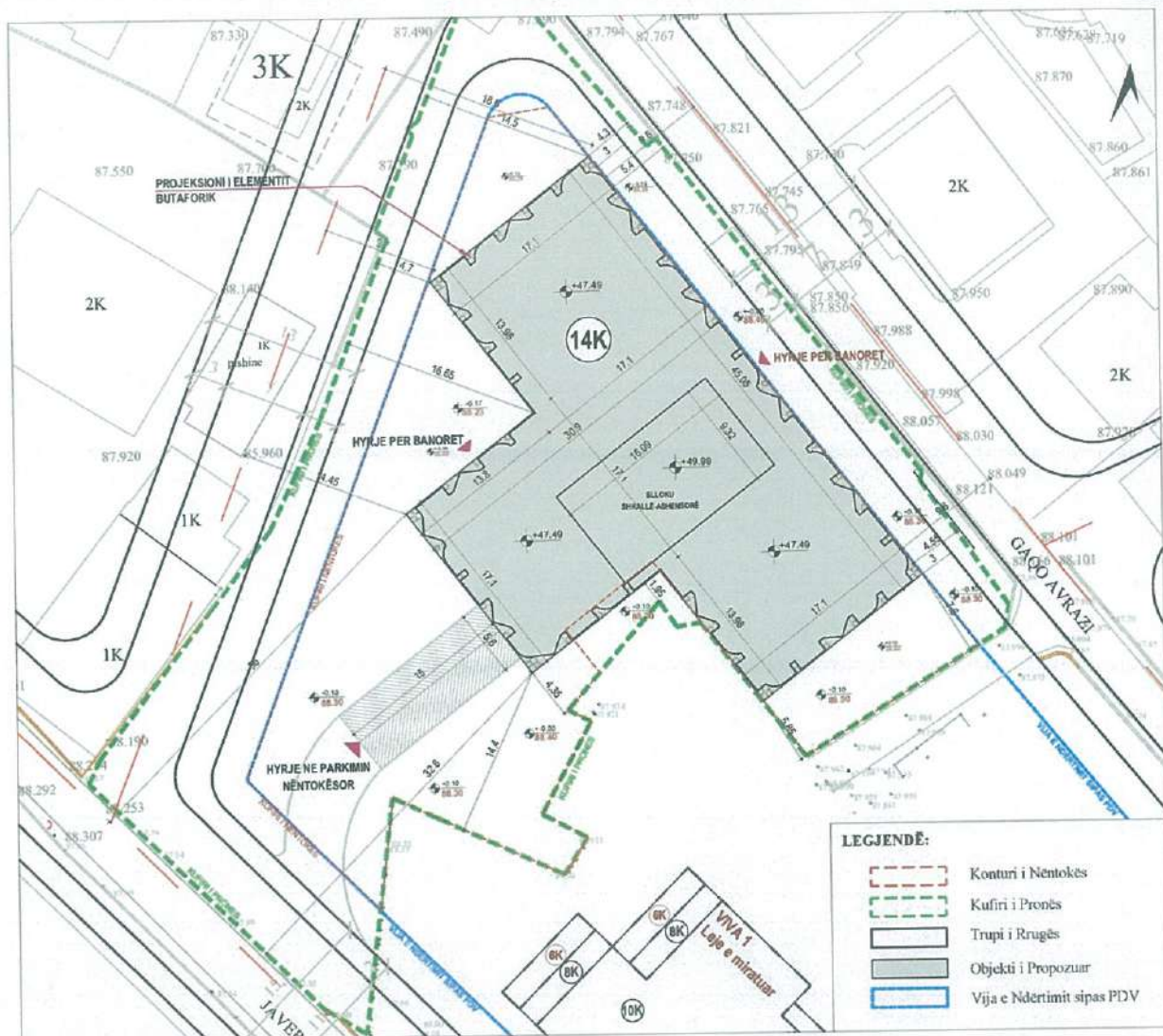


Fig. 34. Plani i Vendosjes së Strukturës.

Rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike, përfshirë furnizimin me ujë të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe të bardha, energjinë elektrike dhe rrjetin e komunikimit, janë planifikuar të lidhen në pikat ekzistuese të shpërndarjes përgjatë rrjetit urban të zonës. Këto rrjete janë integruar në mënyrë të padukshme në strukturën e projektit, duke respektuar të gjitha standardet teknike dhe urbanistike të vendosura nga plani i përgjithshëm vendor.

Në katet nëntoke dhe përdhe, si dhe në katet e tjera të objektit janë parashikuar hapësira teknike të dedikuara për funksionimin e këtyre sistemeve, duke përfshirë dhomat teknike për ujin, energjinë dhe sistemet e tjera. Vendosja e nyjeve të lëvizjes vertikale dhe e akseseve të shërbimit është bërë në mënyrë të racionalizuar, duke mundur funksionim të lehtë të sistemit të brendshëm dhe akses të garantuar për mirëmbajtje.

Ky organizim garanton një funksionim të sigurt, të qëndrueshëm dhe efikas të objektit në raport me infrastrukturën urbane përreth, duke mbështetur një mënyrë jetese të qëndrueshme dhe të integruar, si për banorët ashtu edhe për përdoruesit e kompleksit.

